

Balance

Activo	2018	2017	Pasivo	2018	2017
A. Activo no corriente	1.287	3.942	A. Patrimonio neto	(35.935.079)	(27.039.491)
I. Inmovilizado intangible	1.071	1.326	A-1. Fondos propios	(35.935.079)	(27.039.491)
II. Inmovilizado material	-	2.400	I. Capital	3.391.000	3.391.000
V. Inversiones financieras a largo plazo	215	215	V. Resultados de ejercicios anteriores	(30.430.491)	(19.482.442)
B. Activo corriente	77.265.242	81.259.026	VII. Resultado del ejercicio	(8.895.588)	(10.948.049)
II. Existencias	76.477.516	81.116.459	B. Pasivo no corriente	100.534.611	96.446.839
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	20.298	6.914	II. Deudas a largo plazo	50.069.710	61.853.949
V. Inversiones financieras a corto plazo	68	68	III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	50.464.900	34.592.890
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	767.360	135.585	C. Pasivo corriente	12.666.997	11.855.620
(A+B) TOTAL ACTIVO	77.266.528	81.262.968	III. Deudas a corto plazo	11.947.493	9.906.926
			V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	719.504	1.948.693
			(A+B+C) TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	77.266.528	81.262.968

Cuenta de pérdidas y ganancias

	2018	2017
A) OPERACIONES CONTINUADAS	-	-
1. Importe neto de la cifra de negocios	-	-
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	(4.638.944)	(6.703.663)
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	-	-
4. Aprovisionamientos	-	-
5. Otros ingresos de explotación	-	-
6. Gastos de personal	(47.319)	(108.577)
7. Otros gastos de explotación	(323.050)	(249.486)
8. Amortización del inmovilizado	(2.655)	(1.739)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	-	-
10. Excesos de provisiones	-	55.491
11. Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	-	-
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	-	-
13. Otros resultados	25.269	4.428
A-1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	(4.986.699)	(7.003.546)
14. Ingresos financieros	-	-
15. Gastos financieros	(3.908.890)	(3.944.504)
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	-
17. Diferencias de cambio	-	-
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	-	-
A-2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)	(3.908.890)	(3.944.504)
A-3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A1+A2)	(8.895.588)	(10.948.049)
20. Impuestos sobre beneficios	-	-
A-4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A3+20)	-	-
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	-	-
21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas netas de impuestos	-	-
A-5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A4+21)	(8.895.588)	(10.948.049)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Ejercicio: 2018

Datos: en euros

ZALIA

	Capital social		Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones, donaciones y legados	Total
	Escriturado	(No exigido)											
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 200X-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I. Ajustes por cambios de criterios 200X-2 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores 200X-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 200X-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 200X-1	3.391.000	-	-	-	-	(19.482.442)	-	(10.948.049)	-	-	-	-	(27.039.491)
I. Ajustes por cambios de criterio 200X-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores 200X-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 200X	3.391.000	-	-	-	-	(19.482.442)	-	(10.948.049)	-	-	-	-	(27.039.491)
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(8.895.588)	-	-	-	-	(8.895.588)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	(10.948.049)	-	10.948.049	-	-	-	-	-
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 200X	3.391.000	-	-	-	-	(30.430.491)	-	(8.895.588)	-	-	-	-	(35.935.079)

Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

Las Cuentas Anuales se han elaborado teniendo en cuenta el principio de empresa en funcionamiento.

Desde el punto de vista de la urbanización de la promoción en curso, el grado de avance acumulado de la promoción en curso a 31 de diciembre de 2018 es muy relevante. Las obras de urbanización contratadas por la Sociedad se encontraban finalizadas al cierre del ejercicio 2015. Se encuentran pendientes de ejecutar actuaciones principalmente relativas al desvío de líneas de alta tensión y de contribución a la dotación de suministro eléctrico.

En cuanto a la estructura financiera y patrimonial, la Sociedad formalizó con fecha 20 de febrero de 2014 un acuerdo de novación del crédito bancario sindicado con el que cuenta, cuyas características se explican en la nota 7 pasivos financieros, que le permitió desarrollar su actividad, consolidando la estructura financiera de la misma en el largo plazo, de manera coordinada con la expectativa de comercialización.

Dicho endeudamiento se encuentra garantizado en los términos señalados en la misma nota 7 de la memoria (pasivos financieros). En concreto, el Principado de Asturias y el Ayuntamiento de Gijón tienen asumidos compromisos concretos, irrevocables y firmes de aportación de fondos a la Sociedad, con carácter anual, para que ZALIA atienda el pago de la amortización del principal y atender los gastos financieros que en cada fecha correspondan, por los importes máximos que se indican en la nota 7 pasivos financieros. Los desembolsos se llevan a cabo a petición de ZALIA, al tratarse de cuantías variables en función del cálculo de intereses.

En el ejercicio 2013 se llevó a cabo una operación de reducción de capital que restituyó el equilibrio económico-patrimonial en términos mercantiles.

En el ejercicio 2014, con la misma finalidad del restablecimiento del equilibrio económico patrimonial, en los términos de la normativa mercantil, y de conformidad con lo previsto en el artículo 20 del Real Decreto Ley 7/1996, de 7 de junio, de medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberalización de la actividad económica, en escritura pública de fecha 30 de octubre de 2014, la Sociedad formalizó préstamos participativos con el Principado de Asturias y con el Ayuntamiento de Gijón. En la nota 7 se describen los importes desembolsados y comprometidos en relación con estos préstamos, así como los intereses devengados.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó con fecha 12 de noviembre de 2018 la suscripción de una operación de préstamo a largo plazo con las Autoridades Portuarias de Gijón y Avilés, una vez alcanzado un acuerdo con el Organismo Público Puertos del Estado en cuyo marco el accionista de ZALIA, Principado de Asturias, a través de la Consejería de infraestructuras, Medioambiente y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, manifestó a Puertos del Estado su propósito de poner en marcha las actuaciones necesarias para la transformación de la mercantil ZALIA en una entidad pública empresarial vinculada a la Comunidad Autónoma y trabajar en la obtención de los fondos precisos para que puedan llevarse a cabo las inversiones pendientes, considerando el proyecto de ZALIA como proyecto de interés regional para el fomento de la actividad económica en el Área Central de

Asturias y teniendo en cuenta la existencia de demanda de empresas industriales y logísticas para su implantación en ZALIA.

En consecuencia, dicho préstamo realizado por las Autoridades Portuarias, que fue suscrito con fecha 11 de diciembre de 2018, alcanza a un importe total de 2.368.027,46 euros, y tiene carácter finalista estando destinado al pago por parte de la Sociedad de determinadas deudas en concepto de justiprecio e intereses a las que la sociedad tuvo que hacer frente en el ejercicio 2018, así como a gastos e inversiones necesarios en la fase Uno, intereses de la denominada "cuota ZALIA yentas" del préstamo bancario y pagos corrientes por gastos de explotación de la sociedad de los ejercicios 2018 y 2019.

La Sociedad está impulsando los trámites necesarios para iniciar el proceso de comercialización de parcelas a través de subasta pública. La efectiva culminación de dichos tramites está relacionada con el avance de las actuaciones realizadas por el Principado de Asturias respecto de la obtención de fondos para la ejecución de las inversiones pendientes.